

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Perjanjian yang dilakukan dewasa ini banyak terkait dengan masalah perdagangan atau bisnis dan berbicara tentang hukum perjanjian baik yang disadari dan tidak disadari, oleh karena itu setiap orang harus diberi pemahaman tentang seluk beluk dari perjanjian paling tidak mengetahui ketentuan penting dalam hukum perjanjian. Mengacu juga pada ketentuan dalam Pembukaan Undang Undang Dasar 1945 alinea keempat yang berbunyi: “Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia”.<sup>1</sup>

Landasan hukum dalam upaya memberikan perlindungan tidak terkecuali bagi orang-orang yang melakukan perbuatan hukum tertentu seperti halnya transaksi jual beli. Umumnya kita tidak benar-benar menyadari bahwa apa yang kita lakukan adalah suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum apabila terjadi kecurangan atau salah satu pihak mengingkari adanya perjanjian tersebut. Jadi apapun yang kita lakukan dalam jual beli dapat dituntut ke muka hukum apabila ada sebuah kecurangan didalamnya.

---

<sup>1</sup>Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Pada pokoknya substansi perjanjian itu merupakan kehendak dan keinginan para pihak yang berkepentingan.<sup>2</sup> Dengan demikian substansi perjanjian dapat mencakup objek, hak dan kewajiban para pihak dan lainnya. Setelah itu dalam Pasal 1315 KUH Perdata memberikan kita suatu pedoman terhadap siapa sajakah, suatu perjanjian mempunyai pengaruh langsung bahwa perjanjian mengikat para pihak sendiri adalah logis dalam arti hak dan kewajiban yang timbul dalam perjanjian hanyalah untuk para pihak sendiri.<sup>3</sup>

Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik perjanjian secara lisan dan tertulis. Pendapat ini mengkaji hukum kontrak dari dimensi pelaksanaan perjanjian yang dibuat oleh para pihak, artinya hukum perjanjian adalah mekanisme hukum dalam masyarakat untuk melindungi kepentingan yang timbul dalam pembuatan persetujuan demi perubahan masa datang yang bervariasi seperti jual beli.

Pendapat ini mengkaji hukum perjanjian dari aspek mekanisme atau prosedur hukum. Tujuan mekanisme ini adalah untuk melindungi hak yang timbul dalam pembuatan konsesus antara para pihak. Sebagaimana diketahui bahwa menurut sistem hukum manapun di dunia ini, kesepakatan kehendak merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Suatu kesepakatan kehendak terhadap suatu kontrak dimulai dari adanya unsur penawaran (*offer*) oleh salah satu pihak, diikuti oleh penerimaan

---

<sup>2</sup>Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, 2007, *Memorandum of Understanding (MOU)*, Jakarta: Sinar Grafika, hal 7.

<sup>3</sup>J. Satrio, 1994, *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal 63.

penawaran (*acceptance*) dari pihak lainnya, sehingga terjadilah suatu perjanjian yang terutama untuk perjanjian bisnis seperti Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) yang dilakukan secara tertulis. Fungsi perjanjian jika dilihat dari aspek yuridis adalah pertama mengatur hak dan kewajiban para pihak, kedua mengamankan transaksi bisnis, ketiga mengatur tentang metode penyelesaian sengketa yang timbul antara kedua belah pihak.

Dengan demikian hak atas rumah dalam disiplin yang memadai (*adequate housing*) yang memiliki arti begitu penting karena tidak hanya mencakup sebuah bangunan beratap melainkan pemenuhan prinsip *affordability, habitability, accessbility*. Akan tetapi mencakup standar nasional HAM yaitu berupa material, fasilitas dan infrastruktur rumah itu sendiri. standar nasional juga menyatakan *legal security of tenure* yang menyatakan prinsip yang berkaitan dengan pemenuhan hak atas rakyat atas rumah tersebut.<sup>4</sup>

Perjanjian Pengikat Jual Beli merupakan implementasi Asas Kebebasan Berkontrak di mana para pihak dapat menentukan secara bebas keinginannya lalu dituangkan dalam klausula perjanjian. Dalam perkembangannya asas ini dapat mendatangkan ketidakadilan karena prinsip ini hanya mencapai tujuannya yaitu mendatangkan kesejahteraan seoptimal mungkin, bila para pihak memiliki *bargaining power* yang seimbang. Dalam kenyataannya hal tersebut sering terjadi demikian sehingga negara menganggap perlu untuk campur tangan untuk melindungi para pihak yang

---

<sup>4</sup> Patra M Zein, 2004, *Hak Rakyat atas Perumahan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hal 20.

lemah yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan dan campur tangan pengadilan melalui putusan-putusannya.

Perjanjian Pengikat Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat di hadapan notaris. Teori kontrak yang modern cenderung untuk menghapuskan syarat syarat formal bagi kepastian hukum (*Jack Beatson dan Daniel Friedman*) sehingga perlu adanya pengaturan hukum yang tegas dalam menangani hal ini. Negara yang menganut sistem *common law*, seperti di Amerika Serikat yang menerapkan doktrin *promissory estoppels* untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan karena percaya dan menaruh pengharapan (*reasonably relied*) terhadap janji janji yang diberikan lawannya.<sup>5</sup>

Merebaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara brosur dengan realita yang diterima pembeli dan memposisikan pembeli sebagai kelompok yang lemah daripada pengembang dan tidak jarang pula menyesatkan (*mislead information*) atau tidak benar serta salah satu oknum seperti developer yang tidak jarang dalam sebuah PT melakukan penggelapan dan penipuan. Padahal pembeli sudah terlanjur menandatangani PPJB dengan perusahaan pengembang.<sup>6</sup>

Menyangkut perjanjian pengikat jual beli rumah ini menimbulkan permasalahan atau problematika yang merugikan konsumen/pembeli misal dalam cara pemasaran rumah baik pra jual atau saat transaksi itu sendiri.

Sejumlah kendala banyak ditemukan dikarenakan tidak ada peraturan

---

<sup>5</sup>Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Prenada Media, hal 2.

<sup>6</sup>Yusuf Shofie, 2005, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukumnya*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal 86.

perundang undangan yang signifikan dalam mengatur tentang perlindungan oleh pembeli rumah.

Adanya praktek jual beli rumah yang masih dalam tahap pembangunan diakomodasikan dalam dokumen hukum Perjanjian Pengikat Jual Beli Rumah, dasar pemikiran PPJB harusnya merupakan kesepakatan antara kedua belah pihak dalam menjalankan prestasi nya setelah itu baru disahkan oleh Notaris. Keadaan ini sering mengecewakan konsumen dan seringkali penyelesaian *complaint* itu tidak wajar bagi pembeli yang dijadikan dasar untuk menyelesaikan keluhan itu yaitu PPJB yang tidak memberikan perlindungan hukum bagi pembeli atau bisa dikatakan klausula dalam PPJB terlalu berat sebelah karena kepentingan penjual lebih diutamakan.

Kontrak sengaja dibuat sebagai suatu alat bukti bagi mereka yang berkepentingan, sehingga apabila ada pihak yang dirugikan telah memiliki alat bukti perlindungan untuk mengajukan sebuah tuntutan keadilan kepada pihak lainnya.<sup>7</sup> Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli juga disertakan dengan akta autentik sebagai bentuk perlindungan hukum atau bisa disebut sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu, sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis menjadi tujuan dan keinginan para pihak, sebagai bukti sebagai kehendak para pihak. Akta notariel merupakan bukti *prima facie* mengenai fakta, yaitu pernyataan yang termuat dalam akta notaris dalam pelegalan suatu perjanjian. Sedangkan fungsi utama kontrak adalah dapat memberikan perlindungan dan kepastian

---

<sup>7</sup>Hasanuddin Rahman, 2003, *Contract Drafting Seri Ketrampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Bandung: PT CitraAditya Bakti, hal 3.

hukum bagi para pihak secara nyata. Dengan demikian pentingnya perlindungan hak hak konsumen dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Rumah perlu diintensifkan secara spesifik.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti sehingga memilih judul: “Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Rumah (Studi Kasus di PT. Fajar Bangun Raharja Kota Surakarta).”

## **B. Pembatasan Masalah dan Rumusan Masalah**

### **1. Pembatasan Masalah**

Dengan mengingat keterbatasan pemikiran serta waktu yang penulis miliki, maka dalam skripsi ini penulis akan membatasi pada pokok permasalahan sehingga tidak menyimpang dari apa yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini maka akan dibatasi hanya pada Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Rumah dalam PT. Fajar Bangun Raharja Kota Surakarta.

### **2. Rumusan Masalah**

- a. Apa saja masalah yang sering dihadapi pembeli dan diakibatkan karena adanya perjanjian pengikat jual beli rumah dalam PT Fajar Bangun Raharja serta solusinya?
- b. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam kegiatan transaksi rumah yang berpedoman pada Perjanjian Pengikat Jual Beli Rumah (PPJB) PT. Fajar Bangun Raharja?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui permasalahan yang timbul terhadap pembeli dalam perjanjian pengikat jual beli rumah PT. Fajar Bangun Raharja dan solusinya.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian pe-ngikat jual beli rumah PT. Fajar Bangun Raharja.

### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat tidak hanya bagi penulis pribadi akan tetapi bermanfaat bagi orang lain, adapun manfaat dari penelitian ini dirumuskan dalam dua hal yakni sebagai berikut:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya pada hukum perjanjian baik yang berkaitan dengan akademik teoritik maupun secara prakteknya.

#### **2. Manfaat Praktis**

Dari penelitian ini penulis berharap dapat bermanfaat bagi masyarakat luas dengan mengetahui masalah yang sering timbul dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli dan mensosialisasikan bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dan dapat memberikan masukan terhadap

implementasi tentang perjanjian pengikat jual beli rumah dilihat dari segi terpenuhinya perlindungan hukum yang pasti.

## **E. Metode Penelitian**

Pada suatu penelitian adalah merupakan hal yang sangat penting dimana diperlukan sebagai pembahasan masalah yang terdapat dalam penulisan skripsi ini. Untuk menyelesaikan dan mendapatkan data serta jawaban yang obyektif ilmiah dan dapat dipertanggungjawabkan, maka dibutuhkan metode tertentu, adapun pengertian metode penelitian adalah tak lain daripada cara mencari dan menemukan pengetahuan yang benar dan dapat dipakai untuk menjawab suatu masalah.

Adapun metode penelitian yang dipakai untuk membahas masalah tersebut adalah:

### **1. Metode Pendekatan**

Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum sosiologis/empiris. Pada metode penelitian hukum empiris ini memiliki maksud yaitu peneliti akan menggunakan cara untuk menguji keyakinannya dengan mengolah data primer yang menunjang penelitian ini. Artinya pendapat atau keyakinan subjektif harus diperiksa dengan menghadapkannya pada realitas objektif.<sup>8</sup> Penelitian yang berbasis pada studi lapangan yang mengetahui masalah yang terjadi dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli serta menganalisa bagaimana bentuk nyata dari

---

<sup>8</sup>Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS, hal 54.



perlindungan hukum yang ditimbulkan dari Perjanjian Pengikat Jual Beli agar terciptanya kepastian hukum yang adil yang terhadap pembeli.

## **2. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis yaitu mendeskripsikan dan menganalisis masalah yang sering terjadi dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Rumah bentuk perlindungan hukum serta berusaha memberikan dengan sistematis dan fakta-fakta aktual dalam bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli rumah di PT. Fajar Bangun Raharja.<sup>9</sup>

## **3. Lokasi Penelitian**

Yang menjadi sasaran dalam penelitian ini adalah Kantor Pemasaran PT Fajar Bangun Raharja atau Fajar Indah yang terletak di Jl. LU Adi Sucipto No. 51 Manahan Kota Surakarta dan Kantor Notaris PPAT yang pernah menangani Perjanjian Pengikat Jual Beli PT. Fajar Bangun Raharja yang berlokasi di Jalan Ngebuk RT 03 RW 07 Sedahromo Kartasura Sukoharjo serta pembeli rumah PT Fajar Bangun Raharja di Jl. Melati No. 03 Fajar Indah Surakarta (tidak mau mencantumkan nama terang).

Pemilihan sasaran lokasi penelitian ini karena mempertimbangkan berbagai keterbatasan yang ada pada diri peneliti, yang diantaranya adalah keterbatasan dalam hal tenaga, biaya dan waktu.

---

<sup>9</sup> Beni Ahmad Saebani, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, hal 57.

#### 4. Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Data Primer meliputi sejumlah keterangan atau fakta secara langsung mengenai masalah yang sering terjadi dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli dan perlindungan hukum dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Rumah PT. Fajar Bangun Raharja.
- b. Data Sekunder meliputi 3 bahan yaitu:
  - 1) Bahan Hukum Primer meliputi:
    - Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945
    - KUH Perdata/*Burgerlijk Wetboek*
  - 2) Bahan hukum sekunder  
Meliputi buku, jurnal hukum, karya ilmiah, literatur dan lain-lain.
  - 3) Bahan Hukum Tersier  
Meliputi kamus, *website* dan lain-lain.

#### 5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Studi Kepustakaan

Yaitu metode dengan cara mengumpulkan data dengan mencari, mempelajari peraturan perundang undangan dan bahan hukum lain yang mendukung dengan materi skripsi ini dan mempelajari bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

## b. Studi Lapangan

Yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap objek yang diteliti guna melengkapi dan mendapatkan data primer yang dilakukan dengan cara:

### 1) Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan cara bertanya langsung pada yang diwawancarai dan merupakan proses interaksi dan komunikasi. Wawancara dilakukan untuk memperoleh data atau keterangan terhadap orang-orang yang dianggap mengetahui dan memungkinkan diperoleh data yang berguna dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.<sup>10</sup> Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara langsung dengan Kepala Bagian Pemasaran PT Fajar Bangun Raharja Bapak Eka Hardjanto, S.H, M. Suryanto, Bagian Pelayanan dan Pengaduan Konsumen PT. Fajar Bangun Raharja Seno Budi Santoso, SH serta pihak pembeli rumah dari PT. Fajar Bangun Raharja tersebut.

## 6. Metode Analisis Data

Karena penulisan ini menggunakan deskriptif analitis maka metode analisis data yang sesuai dengan penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu memadukan antara penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan serta mengolah data-data primer yang

---

<sup>10</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, *Metode Penulisan Hukum dan Juru Metri*, Semarang: Ghalia Indonesia, hal 57.

telah diperoleh dan akan dijadikan sesuatu yang utuh atau metode analisis.<sup>11</sup>

Selanjutnya, di dalam penelitian ini, literatur yang ada hubungannya dengan Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli dipadukan dengan pendapat narasumber di lapangan dan dianalisis secara kualitatif dan dicari pemecahannya dan kemudian dapat ditarik sebagai kesimpulannya dengan cara induktif karena perjanjian pengikat jual beli dibuat oleh notaris yaitu harusnya berbentuk akta autentik akan tetapi berdasarkan hasil yang didapatkan dalam PT Fajar Bangun Raharja adalah hasil kesepakatan kedua belah pihak harusnya berbentuk akta di bawah tangan dan tanpa ada pihak yang melegalkan Perjanjian Pengikat Jual Beli agar terciptanya perlindungan hukum yang pasti.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Guna memberikan gambaran mengenai skripsi atau penulisan hukum ini, adapun sistematika hukum ini terdiri dari empat bab yang tiap bagiannya memberikan pemahaman terhadap keseluruhan penulisan ini, yaitu:

Bab I adalah pendahuluan yang berisikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, metode penelitian, dan sistematika skripsi.

Bab II adalah tinjauan pustaka yang berisikan tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum mengenai perjanjian jual beli runah dan tinjauan

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, 2004, *Pengantar Penelitian Hukum I*, Jakarta: VI Press, hal 3.

umum mengenai perjanjian pengikat jual beli serta tinjauan umum mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian pengikat jual beli.

Bab III adalah hasil penelitian dan pembahasan yang berisikan masalah yang sering dihadapi pembeli dan diakibatkan karena adanya perjanjian pengikat jual beli (PPJB) rumah dalam PT. Fajar Bangun Raharja serta solusi dan pemecahan masalah dan bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dalam kegiatan transaksi rumah yang berpedoman pada perjanjian pengikat jual beli rumah (PPJB) PT. Fajar Bangun Raharja.

Bab IV adalah penutup yang berisikan kesimpulan dan saran.